



Borgarráð

### ***Skipholt 1 - samkomulag um uppbyggingu***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við lóðarhafa að lóðinni Skipholt 1.

#### *Greinargerð:*

Skipholt ehf., kt. 560117-0350, lóðarhafi að lóðinni Skipholt 1, L103024 hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni.

Í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir að á lóðinni verði atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði á 5 hæðum með að hámarki 34 íbúðum auk atvinnurýmis á fyrstu hæð. Þá er gert ráð fyrir atvinnurými, geymslum o.fl. í kjallara. Áætlað er að 2.552,6 m<sup>2</sup> verið breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafi greiðir 11.500 kr. fyrir hvern fermetra sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, bundið við byggingarvísitölu. Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist verður einnig greitt 11.500. kr. fyrir hvern þann fermetra, bundið við byggingarvísitölu. Miðað við fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd nemur greiðsla fyrir breytingu á nýtingu byggingarheimilda 30.023.359 kr.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um að á reitnum verði 20% íbúða skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúða á umsömdu föstu verði, sbr. 4. gr. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða verða sex íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða og eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni þessara íbúða á umsömdu kaupverði.

Ívar Örn Ívarsson  
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt:

Samkomulag um uppbyggingu á lóðinni Skipholt 1, dags. 25. október 2021.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, annars vegar og hins vegar Skipholt ehf., kt. 560117-0350, Starhaga 4, 107 Reykjavík (hér eftir „Skiopholt ehf.“ eða „lóðarhafi“), (hér eftir sameiginlega nefndir „aðilar“), gera með sér eftirfarandi:

**SAMKOMULAG**  
**vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar**  
**á lóðinni Skipholt 1 í Reykjavík**

**1. gr.**

***Inngangur***

Skiopholt ehf., lóðarhafi að lóðinni Skipholt 1, landeignanúmer L103024 hefur hug á frekari uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðinni og af því tilefni gera aðilar með sér samkomulag þetta.

Samkvæmt fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa um uppbyggingu á lóðinni Skipholt 1 stefnir lóðarhafi að því að á lóðinni verði byggt íbúðar- og atvinnuhúsnæði.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019.

**2. gr.**

***Lóðarleigusamningur***

Nýr lóðaleigusamningur fyrir Skipholt 1, sem verður leigulóð, verður gefinn út til 75 ára, þegar greiðsla skv. 3. gr. hefur verið greidd. Jafnframt verður núverandi lóðaleigusamningur fyrir lóðinni felldur úr gildi.

Breytt fyrirkomulag lóðar, nýting, byggingarmagn er háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs.

**3. gr.**

***Byggingarréttur***

Fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa heimilar að á lóðinni Skipholt 1 verði atvinnuhúsnæði breytt í íbúðarhúsnæði á 5 hæðum með að hámarki 34 íbúðum auk atvinnurýmis á fyrstu hæð. Þá er gert ráð fyrir atvinnurými, geymslum o.fl. í kjallara.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingaréttar 11.500 kr. fyrir hvern fermetra ofanjarðar sem skilgreining á nýtingu byggingarheimilda verður breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Áætlað er að 2.552,6 m<sup>2</sup> verði breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 (153,7 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu samkvæmt grein þessari, er við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa. Lóðarhafi er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð fyrr en greiðsla samkvæmt grein þessari hefur verið greidd.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Lóðarhafi hefur nú þegar greitt gatnagerðargjald fyrir aukna 608,9 fm. Inneign vegna hússins sem verður rífið skal ganga upp í væntanleg gatnagerðargjöld lóða í samræmi við 4. og 5. mgr. 3. gr. laga um gatnagerðargjald nr. 153/2006 og 13. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, með síðari breytingum.

Gjalddagi gatnagerðargjalds fyrir lóðina er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á lóðinni og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt heimilað byggingarmagn ofanjarðar er umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargjald að fjárhæð 11.500 kr. fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn lóðarhafa ofanjarðar. Fjárhæðin er bundin byggingarvísitölu maímánaðar 2021 (153,7 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

#### **4. gr.**

##### ***Sala íbúða til Félagsbústaða hf.***

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúðum í húsum á lóðinni. Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni eiga Félagsbústaðir kauprétt að einni íbúð á lóðinni. Ef endanlegur fjöldi íbúða verður umfram 34 íbúðir skv. fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa sbr. 1. mgr. 3.gr., skal íbúðarfjöldi sem ákvæði þetta tekur til uppreiknaður í samræmi við samþykktu tillögu.

Íbúðin getur verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 6 m<sup>2</sup>. Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 46 m<sup>2</sup> þar sem íbúð er 39 m<sup>2</sup> íbúð og geymsla 7 m<sup>2</sup> skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 45 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðina skal afhenda tilbúna og skal frágangur hennar, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. (virðisaukaskattur innifalinn). Framangreint kaupverð á m<sup>2</sup> er miðað við byggingarvísitölu septembermánaðar 2021 (156,1 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um íbúðina þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðarinnar, endanleg stærð hennar og greiðslu kaupverð.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

#### **5. gr.**

##### ***Kvöð um leiguíbúðir o.fl.***

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að allt að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða

íbúðir fyrir aldraða. Sú íbúð sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., er hluti þessara íbúða. Ef endanlegur fjöldi íbúða verður umfram 34 íbúðir skv. fyrirbyggjandi hugmynd lóðarhafa sbr. 1. mgr. 3.gr., skal íbúðarfjöldi sem ákvæði þetta tekur til uppreiknaður í samræmi við samþykktu tillögu.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og hefur lóðarhafi ákvörðunarvald til þess að ákveða hvaða íbúðir falli undir kvöðina og, eftir atvikum, breytingar á því hvaða íbúðir falli undir kvöðina, sbr. þó rétt Félagsbústaða samkvæmt 4. gr. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirbyggjandi tillögu um hámarksfjölda íbúða á lóðinni verða sex íbúðir skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða (50+). Félagsbústaðir hafa kauprétt að einni þessara íbúða, sbr. 4. gr. samkomulagsins. Komi til þess að Félagsbústaðir nýti ekki kauprétt á íbúð lækkar fjöldi íbúða vegna kvaðar sem því nemur og þar af leiðandi heildarhlutfallið (20%), sbr. 1. másl., samhliða.

#### **6. gr.**

##### ***Listskreyting***

Aðilar eru sammála um að veitt verði sérstöku fé til listskreytinga í almenningsrýmum á svæðinu eða á húsum á skipulagsreitnum. Hlutdeild lóðarhafa til listskreytinga verður 1.000.000 kr. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja fram jafnháa fjárhæð til listskreytingar á skipulagssvæðinu. Samráð skal haft um val og útfærslu á listskreytingum. Greiðsla skv. grein þessari skal fara fram við samþykkt byggingarnefndarteikninga hjá embætti byggingarfulltrúa.

#### **7. gr.**

##### ***Breyting á lóðarmörkum og minnkun lóðar***

Lóðin Skipholt 1 er 1.400 m<sup>2</sup>. Í tengslum við uppbyggingu á lóðinni munu lóðarmörk breytast á þann veg að lóðarmörk verða við húsvegg þannig að hluti bílastæðanna verður ekki lengur inni á lóð, sjá fylgiskjal nr. 1. Ekki kemur til sérstakrar greiðslu vegna þessa skerðingar en Reykjavíkurborg mun annast allan rekstur bílastæðanna í götu við húsið.

#### **8. gr.**

##### ***Framsal***

Lóðarhafa er óheimilt að framselja lóðarréttindi að lóðinni Skipholt 1, landeignanúmer L103024 áður en greiðslur samkvæmt 3. og 6. gr. hafa verið greiddar.

Kvöð um að framsal er óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa verður þinglýst og skal getið á veðbandayfirliti fasteignarinnar Skipholt 1, landeignanúmer L103024. Þegar greiðslur skv. samkomulagi þessu hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

#### **9. gr.**

##### ***Uppsögn***

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hverjum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.

Jafnframt er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja samkomulagi þessu upp með þriggja mánaða fyrirvara hafi framkvæmdir ekki hafist innan við tveimur árum frá staðfestingu nýs deiliskipulags.

#### **10. gr.**

##### ***Lagnir***


Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni Skipholt 1, L103024 að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skal lóðarhafi bera kostnað við þann flutning.

**11. gr.**  
**Annað**

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Skipholt 1, landeignanúmer L103024, fasteignanúmer F2010544 og F2010545.

Samkomulag þetta er með fyrirvara um samþykki borgarráðs.


Reykjavík, 25. október 2021


  
F.h. Skipholt ehf.  
041051-7019

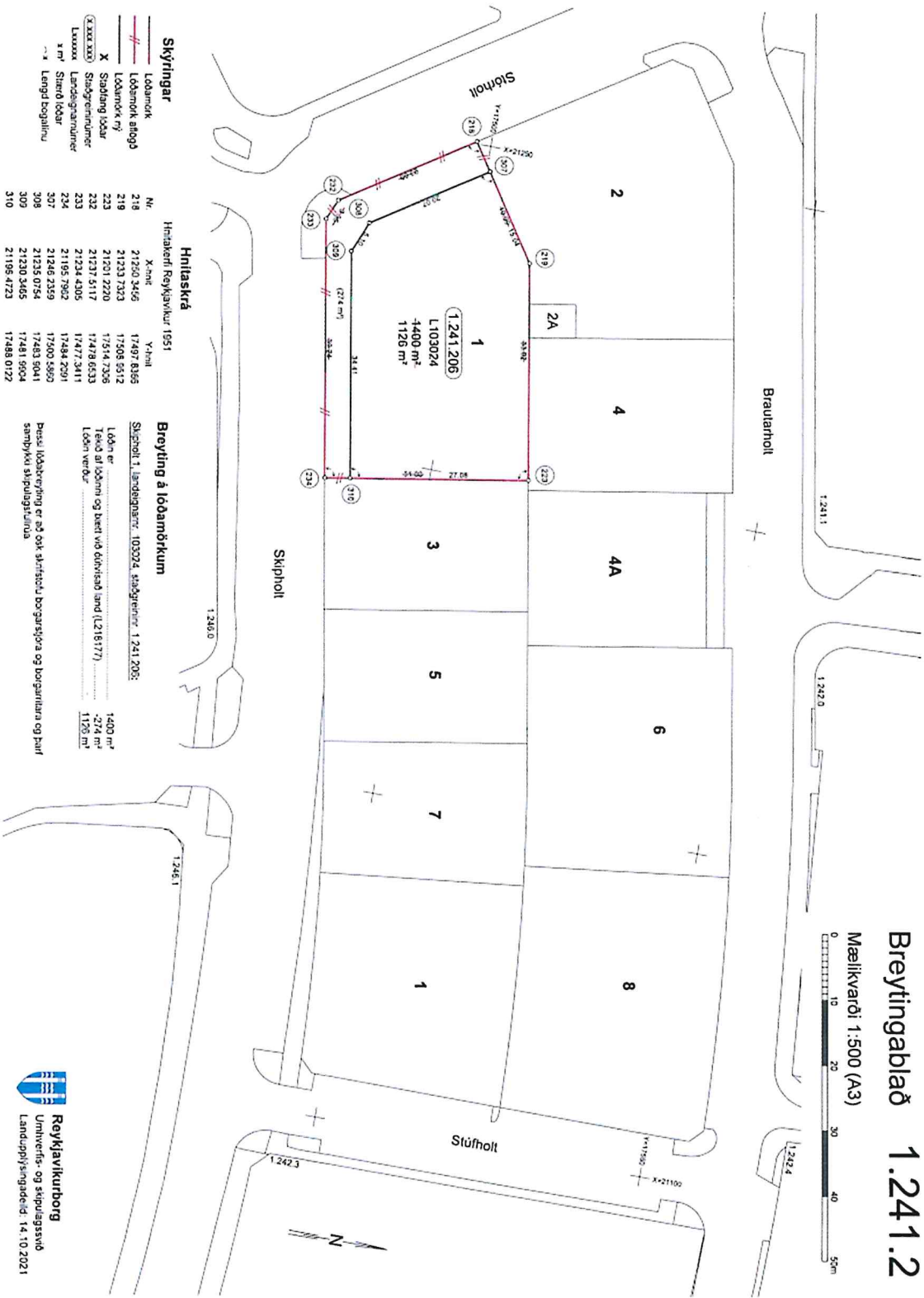
  
F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs



Vitundarvottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

  
Nafn og kt. 290186-2425

  
Nafn og kt. 197781-41029



**Stýringar**

---	Löðamörk
---	Löðamörk aðgöng
---	Löðamörk fj
X	Staðfang löðar
X	Stöðgerðanúmer
X	Laukur
X	Stærð löðar
X	Lengd bogjalnna

**Hnitlaskrá**  
Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
218	21250 2456	17497 8366
219	21233 2233	17508 5312
223	21201 2220	17554 2706
222	21237 5117	17478 6333
233	21234 4305	17477 3411
234	21195 7962	17484 2201
307	21246 2359	17500 5892
308	21235 0754	17483 5041
309	21230 3465	17481 9504
310	21195 4723	17485 0122

**Breyting á löðamörkum**

Stöðhólf 1, Landeignar- 100324, Stöðgerðir 1.241.206:	Löðin er
Stöðhólf 1, Landeignar- 100324, Stöðgerðir 1.241.206:	1400 m <sup>2</sup>
Löðin er	-274 m <sup>2</sup>
Tekki af löðum og henni við skilvísni land (L218177).....	1126 m <sup>2</sup>
Löðin verður	1126 m <sup>2</sup>

Þessi löðabreyting er að ösk skattstíðu borgarskjála og lögsöfnanna og þarf samþykki skipulagsúrvala

*[Handwritten signature]*